«14» декабря 2015 года

ПРОКУРАТУРА СУРГУТСКОГО РАЙОНА

Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Пресс-релиз

«О порядке взимания платы за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды».

В прокуратуру Сургутского района не редко поступают обращения граждан по фактам выставления ресурсоснабжающими организациями квитанций на оплату коммунальных услуг, потребленных на общедомовые нужды.

В этой связи, разъясняю, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления домом: непосредственное управление собственниками помещений; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией (часть 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

В соответствии с пунктом 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, ресурсоснабжающая организация является исполнителем коммунальной услуги, заключает договоры с потребителями, приступает к предоставлению коммунальной услуги в следующих случаях:

- при непосредственном управлении многоквартирным домом;
- в многоквартирном доме, в котором не выбран способ управления;
- в жилых домах (домовладениях).

В остальных случаях исполнителем коммунальных услуг для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме является управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив. Условия

предоставления коммунальных услуг определяются в договоре управления многоквартирным домом.

Из изложенного следует, что порядок оплаты коммунальных услуг в многоквартирном доме зависит от выбранного жильцами способа управления, а право начисления и взимания платы за предоставленные собственникам, нанимателям помещений многоквартирных домов коммунальные услуги, принадлежит лицу, в том числе ресурсоснабжающей организации, на основании принятого в установленном законом порядке решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о внесении платы за коммунальные услуги конкретной ресурсоснабжающей организации.

При этом, жилищное законодательство не допускает возможности прямой оплаты собственниками, нанимателями помещений многоквартирного дома ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме (часть 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации), за исключением случая осуществления собственниками помещений дома непосредственного управления таким домом (часть 8 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, в силу пункта 44 вышеназванных Правил, распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, не может превышать объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления услуги. Исключением является наличие соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о распределении «сверхнормативного» объема между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения в доме. Если указанное решение не принято, то «сверхнормативный» объем коммунальной услуги исполнитель (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК) оплачивает за счет собственных средств.

Данное положение направлено на стимулирование управляющей организации к выполнению мероприятий по эффективному управлению многоквартирным домом (выявлению несанкционированного подключения, внедоговорного потребления коммунальных услуг и др.) и достижение целей этого управления, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в таком доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг.

Изложенная правовая позиция закреплена так же в Определении судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 8-КГПР15-2.

Прокурор района А.В. Горобченко

А.А. Захарова, тел.21-99-79